

WO Administradora de Bens S/A

Balço Patrimonial
em 31 de dezembro de 2022

Valores expressos em Reais (R\$)

	Notas	2022	2021
Ativos			
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	79.117,73	89.706,34
Clientes	5	9.633.613,00	15.225.016,17
Outras contas a receber	6	-	4.917,31
Tributos correntes a recuperar	7	8.168,41	6.093,66
Estoques	8	14.315.929,89	4.981.954,60
Despesas antecipadas	6	84.099,56	114.001,52
		24.120.928,59	20.421.689,60
Ativo não circulante			
Realizável a longo prazo	9	28.586.005,27	50.194.105,73
Imobilizado	10	2.504.149,61	2.588.078,82
		31.090.154,88	52.782.184,55
Total do ativo		55.211.083,47	73.203.874,15
Passivos			
Passivo circulante			
Fornecedores e outras contas	11	2.456.473,59	5.001.338,34
Salários, benefícios e outros custos trabalhistas	12	18.862,30	17.447,70
Empréstimos e financiamentos	16	8.381.776,62	1.281.739,41
Tributos correntes	13	139.292,28	75.927,26
Passivos de contrato	11	-	4.909,49
Imposto de renda e contribuição social a pagar	14	228.328,52	50.494,85
		11.224.733,31	6.431.857,05
Passivo não circulante			
Outras contas a pagar		4.211.271,89	935.000,00
Empréstimos e financiamentos	16	22.061.529,93	31.433.504,04
Impostos diferidos	14, a	1.428.656,61	2.452.018,14
Obrigações com sócios e dirigentes		1.246.800,00	-
		28.948.258,43	34.820.522,18
Total do passivo		40.172.991,74	41.252.379,23
Patrimônio líquido			
Capital Social	15, a	800.000,00	800.000,00
Reservas de capital	15, b	6.100.000,00	6.100.000,00
Reservas de lucros	15, b	25.051.494,92	23.637.640,68
Lucros e prejuízos acumulados		(16.913.403,19)	1.413.854,24
Total do patrimônio líquido		15.038.091,73	31.951.494,92
Total do passivo e patrimônio líquido		55.211.083,47	73.203.874,15

SIGNATÁRIO



Diego Vailatti
Data: 24/04/2023 07:52
#a4f9317be28011ed80da42010a2b60c2

Diego Vailatti
Diretor Financeiro
CPF: 003.765.729-14

SIGNATÁRIO



Paulo José Kasprowicz
Data: 24/04/2023 06:16
#a4f414dee28011ed80da42010a2b60c2

Paulo José Kasprowicz
Contador - SC-030862/O-5
CPF: 056.214.329-75



WO Administradora de Bens S/A

Demonstração do Resultado
em 31 de dezembro de 2022

Valores expressos em Reais (R\$)

		2022	2021
Receita operacional bruta	17	43.716.533,73	59.409.040,65
(-) Cancelamentos e impostos	17	(66.221.693,10)	(41.376.692,78)
Receita operacional líquida	17	(22.505.159,37)	18.032.347,87
(-) Custo das Incorporações	18	(4.981.954,60)	(6.077.660,37)
(+) Variação positiva dos estoques (receita líquida negativa)	18	14.315.929,89	-
Lucro Bruto		(13.171.184,08)	11.954.687,50
(+) Outras receitas		3.840.765,75	339.809,88
(-) Despesas gerais e administrativas	19	(3.381.541,97)	(2.758.634,64)
(-) Despesas com vendas e distribuição	20	(139.749,75)	(2.997.345,76)
(-) Outras despesas	11	-	-
(+/-) Resultado da equivalência patrimonial		-	-
Resultado líquido antes do resultado financeiro		(12.851.710,05)	6.538.516,98
(+) Receitas financeiras		2.652.966,32	1.690.702,41
(-) Despesas financeiras	21	(6.535.978,49)	(6.750.443,46)
Resultado antes das participações		(16.734.722,22)	1.478.775,93
(-) Participações de empregados		-	(11.500,00)
Resultado antes dos tributos sobre o lucro		(16.734.722,22)	1.467.275,93
(-) Imposto de renda e contribuição social		(178.680,97)	(53.421,69)
Resultado líquido das operações continuadas		(16.913.403,19)	1.413.854,24
(-) Resultado após tributos das operações descontinuadas		-	-
Resultado líquido do período		(16.913.403,19)	1.413.854,24
Resultado líquido atribuível aos controladores		(8.456.701,60)	706.927,12
Resultado líquido atribuível aos não controladores		(8.456.701,60)	706.927,12
Resultado líquido por ação		(21,14)	1,77

Demonstração do Resultado Abrangente
em 31 de dezembro de 2022

Valores expressos em Reais (R\$)

Resultado líquido do período	(16.913.403,19)	1.413.854,24
Outros resultados abrangentes da companhia:		
Resultado abrangente do período	-	-

A empresa declara não ter tido nenhum resultado abrangente nos períodos evidenciados



Diego Vailatti
Diretor Financeiro
CPF: 003.765.729-14



Paulo José Kasprovicz
Contador - SC-030862/O-5
CPF: 056.214.329-75



WO Administradora de Bens S/A

Demonstração dos Fluxos de Caixa
em 31 de dezembro de 2022

Valores expressos em Reais (R\$)


	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do período	(16.913.403,19)	1.413.854,24
<i>Fluxo de caixa das atividades operacionais</i>		
<i>Ajustes para conciliação do lucro líquido com o caixa</i>		
<i>proveniente das atividades operacionais:</i>		
Depreciações e amortizações	130.428,17	36.220,32
Impostos diferidos (RET)	(1.023.361,53)	300.599,19
Juros pagos	5.853.941,98	6.475.241,00
Ajustes por mudança no capital de giro líquido		
Variação no ativo operacional	18.456.285,06	(5.357.123,57)
Variação no passivo operacional	1.004.110,94	222.409,31
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	7.508.001,43	3.091.200,49
<i>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</i>		
Aquisições de ativos imobilizados	(46.498,96)	(2.460.534,33)
Depósitos em contas centralizadoras - CRI	(540.310,16)	-
Liberações de contas centralizadoras - CRI	-	1.123.413,81
Variações de outros investimentos	(17.702,04)	(22.667,76)
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	(604.511,16)	(1.359.788,28)
<i>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</i>		
Variações de empréstimos e financiamentos	(2.271.936,90)	10.481.589,61
Juros pagos e transcorridos	(5.853.941,98)	(6.475.241,00)
Variação de outras contas a pagar	(35.000,00)	791.682,00
Empréstimos de pessoas ligadas	1.246.800,00	-
Lucros distribuídos	-	(8.000.000,00)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	(6.914.078,88)	(3.201.969,39)
Caixa líquido gerado/consumido no período	(10.588,61)	(1.470.557,18)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	89.706,34	1.560.263,52
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	79.117,73	89.706,34

SIGNATÁRIO


Diego Vailatti
Data: 24/04/2023 07:52
#a4f9317be28011ed80da42010a2b60c2

Diego Vailatti
Diretor Financeiro
CPF: 003.765.729-14

SIGNATÁRIO


Paulo José Kasprovicz
Data: 24/04/2023 06:16
#a4f414dee28011ed80da42010a2b60c2

Paulo José Kasprovicz
Contador - SC-030862/O-5
CPF: 056.214.329-75



WO Administradora de Bens S/A

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

em 31 de dezembro de 2022

Valores expressos em Reais (R\$)

	Capital Social	Reservas de Capital	Reserva de Lucros	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Ajustes de Exercícios Anteriores	Total do Patrimônio Líquido
Saldo em 01 de janeiro de 2021	800.000,00	6.100.000,00	19.123.205,73	12.516.266,66	(1.831,71)	38.537.640,68
Lucro/Prejuízo do Exercício	-	-	-	1.413.854,24	-	1.413.854,24
Constituição de Reservas			12.516.266,66	(12.516.266,66)	-	-
Lucros Distribuídos			(8.000.000,00)	-		(8.000.000,00)
(+/-) Ajustes de Exercícios Anteriores	-	-	(1.831,71)	-	1.831,71	-
Saldo em 31 de dezembro de 2021	800.000,00	6.100.000,00	23.637.640,68	1.413.854,24	-	31.951.494,92
Lucro/Prejuízo do Exercício	-	-	-	(16.913.403,19)	-	(16.913.403,19)
Constituição de Reservas			1.413.854,24	(1.413.854,24)	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2022	800.000,00	6.100.000,00	25.051.494,92	(16.913.403,19)	-	15.038.091,73


SIGNATÁRIO



Diego Vailatti
Data: 24/04/2023 07:52
#a4f9317be28011ed80da42010a2b60c2

Diego Vailatti
Diretor Financeiro
CPF: 003.765.729-14

SIGNATÁRIO



Paulo José Kasprowicz
Data: 24/04/2023 06:16
#a4f414dee28011ed80da42010a2b60c2

Paulo José Kasprowicz
Contador - SC-030862/O-5
CPF: 056.214.329-75



WO Administradora de Bens S/A

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis

em 31 de dezembro de 2022

Valores expressos em Reais (R\$)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

PK A empresa WO Administradora de Bens S/A, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ n. 19.596.769/0001-42, situada a rua Rua Abrahão João Francisco, 35, Praia Alegre, Penha, Santa Catarina tem como atividade preponderante a Incorporação de empreendimentos imobiliários, CNAE 41.10/7-00.

2. RESUMO DAS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1 Bases de preparação e elaboração das demonstrações contábeis financeiras

a. Declaração de conformidade

As presentes demonstrações foram elaboradas de acordo com os Princípios Fundamentais de Contabilidade, as Normas e Práticas Contábeis adotadas no Brasil, baseadas na Lei 6.404/76, Lei 11.638/07, Lei 11.941/09, nos termos da Resolução CFC Nº 1.255/09 - Aprova a NBC TG 1000 - Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas e suas atualizações, e também, quando cabível, de acordo com os demais Pronunciamentos, Interpretações e Orientações Técnicas (CPC's) emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

b. Base de Mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos itens reconhecido no balanço patrimonial:

- Os instrumentos financeiros derivativos mensurados com base no valor justo;
- Os instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo por meio de resultado;
- Ativos oriundos de aquisição a valor justo.

c. Moeda Funcional e Moeda de Apresentação

Essas demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da empresa.

d. Principais Fontes de Incerteza das Estimativas

A preparação das demonstrações financeiras em concordância com as normas IFRS exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos e passivos, receitas e despesas.

Estas estimativas e premissas são revisadas regularmente e de forma contínua, sendo que as principais fontes são:

(i) Avaliação de perdas de recuperabilidade (impairment) de ágio com base em expectativa de rentabilidade futura

A Administração avalia se os ágios com base em expectativa de rentabilidade futura podem não ser recuperáveis totalmente, com base em premissas e julgamento sobre o teste de *impairment* realizado e consequente registro de provisões, quando o valor de recuperação for inferior ao valor do ativo registrado.

(ii) Vidas úteis de Ativos Imobilizados e Intangíveis

Os Ativos Imobilizados e Intangíveis são depreciados ou amortizados com base na sua vida útil. A vida útil é baseada em estimativas do período em que os ativos gerarão receitas, as quais são periodicamente revisadas para adequação contínua. Alterações nas estimativas poderão resultar em variações significativas no valor contábil e os valores são apropriados ao resultado do exercício conforme as novas estimativas.

(iii) Perdas com Devedores Duvidosos

De acordo com as IFRS e normas contábeis adotadas no Brasil, a Administração, quando necessário, opta em criar uma provisão para perdas com devedores duvidosos, baseado nos históricos do grupo de clientes.

(iv) Avaliação de Recuperabilidade de Ativos - Imobilizado, Intangível e Outros

A Administração avalia os Ativos Imobilizado, Intangível e Outros com base na expectativa de geração de caixa futuro, onde estes podem não ser recuperáveis totalmente, para isso faz-se uso de premissas e julgamentos sobre o teste de *impairment* realizado.

2.2 Sumário das Principais Práticas Contábeis



As políticas contábeis descritas em detalhes, abaixo, têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações financeiras e na preparação do balanço patrimonial.

2.2.1 Ativos e Passivos Financeiros

a. Reconhecimento e Mensuração

PK A empresa reconhece os instrumentos financeiros nas suas demonstrações financeiras quando a entidade se tornar parte das disposições contratuais do instrumento. Os ativos e passivos financeiros são mensurados pelo valor justo, após o reconhecimento inicial, a empresa mensura esses ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio de resultado, somados aos custos de transação que sejam diretamente atribuídos à aquisição ou emissão do ativo ou passivo financeiro, pelo custo ou pelo custo amortizado, quando esses instrumentos financeiros são classificados de acordo com a sua data de liquidação.

b. Avaliação de Recuperabilidade de Ativos Financeiros

DV Os ativos financeiros são avaliados a cada data do balanço, identificando se são totalmente recuperáveis ou se há perda de *impairment* para esses instrumentos financeiros.

c. Aplicações Financeiras

As aplicações financeiras são reconhecidas e mensuradas pelo valor de custo e são classificadas como mantidas para negociação, e os resultados realizados nessas operações são alocados diretamente ao resultado.

d. Contas a Pagar aos Fornecedores

São obrigações a pagar de bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios sendo reconhecidos inicialmente ao valor justo e, posteriormente, mensurados pelo custo amortizado. Não há diferença entre o valor da fatura e o valor pelo custo amortizado, devido ao prazo de pagamento ter curta duração.

2.2.2. Imobilizado

O imobilizado está demonstrado ao custo de aquisição, deduzido das depreciações. A depreciação é calculada pelo método linear com base na vida útil dos bens. Custos subsequentes são incorporados ao valor residual do imobilizado ou reconhecidos como item específico, conforme apropriado, somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores mensurados de forma confiável. O saldo residual do item substituído é baixado. Demais reparos e manutenções são reconhecidos diretamente no resultado quando incorridos.

2.2.3. Avaliação de Recuperabilidade de Ativos - Imobilizado, Intangível e Outros

Os bens do imobilizado, quando aplicáveis outros ativos, são avaliados anualmente pela administração para identificar evidências de perdas não recuperáveis através do *impairment*, caso haja a perda decorrente de situações onde o valor contábil do ativo ultrapasse seu valor recuperável, definido pelo maior valor entre o valor em uso do ativo e o valor líquido de venda do ativo, esta é reconhecida no resultado.

2.2.4. Demais Ativos Circulantes e Não Circulantes

São apresentados ao valor de custo, acrescidos dos rendimentos e das variações monetárias auferidas, quando aplicáveis, e deduzidos de provisão para refletir o valor de realização, quando necessário

2.2.5. Passivos

Reconhecidos no balanço a valor justo quando a empresa possui uma obrigação legal ou como resultado de eventos passados, sendo provável que recursos econômicos sejam requeridos para a sua liquidação. Alguns passivos envolvem incertezas quanto ao prazo e valor, sendo estimados na medida em que são incorridos e registrados por meio de provisão.

2.2.6. Impostos diferidos

O reconhecimento de impostos diferidos é baseado nas diferenças temporárias entre o valor contábil e o valor para base fiscal dos ativos e passivos e nos prejuízos fiscais do Imposto de Renda e na Base de cálculo negativa de contribuição social na medida em que foi provável sua realização contra resultados tributáveis futuros. Verificando que a empresa não for capaz de gerar lucros tributáveis futuros, ou se houver uma mudança significativa no tempo necessário para que os impostos diferidos sejam dedutíveis, a Administração avalia a necessidade de constituir provisão para perda desses impostos.

2.2.7. Resultado por ação

O resultado por ação é calculado sobre o valor total de ações subscritas

2.2.8. Apuração do Resultado

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil de competência. As receitas são reconhecidas no resultado quando todos os riscos e benefícios inerentes ao produto são transferidos para o cliente. Uma receita não é reconhecida se há uma incerteza significativa da sua realização.

3. GESTÃO DE CAPITAL



A empresa administra o seu capital com o objetivo de proteger e manter sua capacidade operacional, monitorando a situação de seu capital com base em índices de rentabilidade e alavancagem financeira.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	2022	2021
Bens Numerários	-	6.371,79
Bancos conta Movimento	79.117,73	78.868,09
Aplicações Financeiras	-	4.466,46
Total	79.117,73	89.706,34

Os registros de rendimentos das aplicações são registrados no resultado financeiro.

5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Os valores relativos do contas a receber de clientes são os relativos das Operações. Como não há histórico de inadimplentes que seja relevante a Administração resolve não provisionar saldo para devedores duvidosos. O prazo médio de recebimento é de 72 meses.

6. OUTRAS CONTAS A RECEBER

	2022	2021
Despesas antecipadas	84.099,56	114.001,52
Adiantamentos a terceiros	-	4.917,31
Total	84.099,56	118.918,83

7. IMPOSTOS A RECUPERAR

	2022	2021
Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF)	4.665,60	4.581,36
IRPJ Saldo Negativo	683,14	683,14
COFINS a recuperar	10,16	10,16
Outros tributos a recuperar	2.809,51	819,00
Total	8.168,41	6.093,66

8. ESTOQUES

	2022	2021
Estoque das incorporações em andamento	14.315.929,89	4.981.954,60
Total	14.315.929,89	4.981.954,60

9. REALIZÁVEL A LONGO PRAZO

	2022	2021
Clientes	26.046.439,08	48.212.551,74
Conta centralizadora - CRI	2.492.075,48	1.951.765,32
Outros créditos	47.490,71	29.788,67
Total	28.586.005,27	50.194.105,73

10. ATIVO IMOBILIZADO

As contas do ativo imobilizado estão registradas ao custo de aquisição, inclusive os impostos não-recuperáveis sobre a compra, deduzidos de

	2022	2021
Edifícios	2.431.632,54	2.431.632,54
(-) s/ Edifícios	(97.265,28)	-
Imobilizado em Andamento	66.706,57	37.582,08
Maquinas, aparelhos e equipamentos	6.985,47	1.399,00
(-) s/ Maquinas, aparelhos e equipamentos	(734,49)	(548,02)
Computadores e periféricos	99.988,06	99.988,06
(-) s/ Computadores e periféricos	(96.419,08)	(79.624,01)
Móveis e Utensílios	172.621,63	160.833,63
(-) s/ Móveis e Utensílios	(79.365,81)	(63.184,46)
Total	2.504.149,61	2.588.078,82

11. FORNECEDORES E OUTRAS CONTAS A PAGAR

	2022	2021
Fornecedores Nacionais	600.932,94	160.300,68
Passivos de contrato (Recebimentos antecipados de clientes)	-	4.909,49
Distratos a pagar	1.173.646,99	2.538.640,24
Contas a pagar (Empresas comercializadoras das unidades)	681.893,66	2.302.397,42
Total	2.456.473,59	5.006.247,83

12. SALÁRIOS, BENEFÍCIOS E OUTROS CUSTOS TRABALHISTAS

	2022	2021
Salários e ordenados a pagar	13.282,00	7.429,45
INSS a recolher	4.723,00	2.228,12
FGTS a recolher	857,30	427,72



13º Salário e férias a pagar	-	7.362,41
Total	18.862,30	17.447,70

13. TRIBUTOS CORRENTES A RECOLHER

	2022	2021
Pis a recolher	15.515,24	3.632,61
Cofins a recolher	71.608,83	16.765,90
Tributos retidos a recolher	13.480,59	15.733,18
Regime Especial de Tributação das Incorporações (RET)	38.687,62	39.795,57
Total	139.292,28	75.927,26

14. PROVISÃO PARA IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e contribuição social sobre o lucro foram calculados conforme às alíquotas vigentes. A empresa apura seus impostos com base no regime do Lucro Presumido.

	2022	2021
Lucro Líquido do Período	(16.913.403,19)	1.413.854,24
Provisão para Imposto de Renda	125.030,13	35.864,70
Provisão para Contribuição Social	53.650,84	17.556,99
Alíquota nominal de IRPJ	15% + 10 Adicional	
Alíquota nominal de CSLL	9%	

a. IMPOSTOS DIFERIDOS PASSIVOS

Os impostos diferidos correspondem ao Regime Especial de Tributação - RET das Incorporações calculado à alíquota de 4%, aplicado sobre o valor total das receitas das vendas fracionadas, os mesmos são reconhecidos quando da sua realização através dos recebimentos das parcelas.

15. PATRIMONIO LÍQUIDO

a. Capital Social

O Capital Social subscrito e integralizado está representado por 800.000 ações ordinárias nominativas.

b. Reservas de Lucros e de Capital

	2022	2021
Agio na emissão de ações	6.100.000,00	6.100.000,00
Reserva Legal	4.339,10	4.339,10
Reserva para Contingência	24.834.856,09	23.421.001,85
Reserva de Lucros para Expansão	212.299,73	212.299,73
Total	31.151.494,92	29.737.640,68

16. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	2022	2021
Curto Prazo		
Caixa Economica Federal	1.216.697,78	1.216.697,78
(-) Juros a transcorrer - Caixa Econômica Federal	(290.281,03)	(387.681,37)
Forte Securitizadora S.A	9.193.678,41	-
(-) Juros a transcorrer - Forte Securitizadora S.A	(2.089.218,22)	-
Banco Bradesco S.A	-	106.533,78
(-) Juros a transcorrer - Banco Bradesco S.A	-	(4.548,19)
Banco Cooperativo do Brasil S.A	577.039,01	563.499,37
(-) Juros a transcorrer - Banco Cooperativo do Brasil S.A	(226.301,60)	(212.761,96)
<i>Taxa média de juros efetiva de 1,11% a.m e 14,12% a.a</i>		
Total curto prazo	8.381.614,35	1.281.739,41

	2022	2021
Longo Prazo		
Caixa Economica Federal	2.332.004,04	3.548.701,80
(-) Juros a transcorrer - Caixa Econômica Federal	(241.242,68)	(531.523,71)
Banco Bradesco S.A	-	-
(-) Juros a transcorrer - Banco Bradesco S.A	-	-
Forte Securitizadora S.A	20.592.001,86	33.453.272,22
(-) Juros a transcorrer - Forte Securitizadora S.A	(3.059.061,97)	(7.825.512,36)
Banco Cooperativo do Brasil S.A	3.187.306,86	3.461.553,59
(-) Juros a transcorrer - Banco Cooperativo do Brasil S.A	(749.478,18)	(672.987,50)
<i>Taxa média de juros efetiva de 1,11% a.m e 14,12% a.a</i>		
Total longo prazo	22.061.529,93	31.433.504,04

DETALHAMENTO DO RESULTADO

17. RECEITAS OPERACIONAIS



	2022	2021
Vendas de Unidades Fracionadas	41.888.436,14	58.850.177,10
Locações - Pool Hoteleiro	1.828.097,59	558.863,55
Total da receita operacional bruta	43.716.533,73	59.409.040,65
Tributos sobre a receita		
(-) Regime Especial de Tributação - RET das Incorporações Diferido	(654.011,40)	710.272,62
(-) Cofins	54.842,93	3.632,61
(-) Pis	11.882,63	16.765,90
(-) Cancelamentos e devoluções	66.808.978,94	40.646.021,65
Total de tributos e devoluções sobre a receita	66.221.693,10	41.376.692,78
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	(22.505.159,37)	18.032.347,87

PK

DV

18. CUSTOS IMOBILIÁRIOS

	2022	2021
Custos - Vendas Fracionadas - Incorporações	(4.981.954,60)	6.077.660,37
(+) Variação positiva dos estoques (receita líquida negativa)	14.315.929,89	
Total	9.333.975,29	6.077.660,37

19. GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	2022	2021
Pessoal - Administração	58.837,33	109.566,08
Energia elétrica	-	7.145,35
Depreciações e amortizações	130.428,17	36.220,32
Tributárias	7.061,33	53.782,03
Condomínio	1.467.606,08	1.078.533,88
Serviços de terceiros	1.119.526,36	1.413.764,46
Manutenção	22.568,23	-
Indenizações, acordos e processos judiciais	445.397,95	-
Outras despesas	130.116,52	59.622,52
Total	3.381.541,97	2.758.634,64

20. VENDAS E DISTRIBUIÇÃO

	2022	2021
Pessoal	28.701,93	-
Comissões	(173.503,92)	2.652.697,21
Propaganda	42.849,63	96.102,50
Club de Férias	217.388,04	246.418,21
Outras despesas - Vendas	24.314,07	2.127,84
Total	139.749,75	2.997.345,76

21. DESPESAS FINANCEIRAS

	2022	2021
Tarifas bancárias	7.974,93	4.020,68
Encargos de conta corrente negativa	4.723,32	77,14
Juros de empréstimos e financiamentos	920.338,31	2.036.241,54
Juros pagos ou incorridos	3.933,07	3.924,12
Multas pagas	7.996,18	563,79
Variações monetárias passivas	521.841,47	102.673,31
Descontos concedidos	67.004,97	163.943,42
Despesas e Juros sobre certificados (CRI)	5.002.166,24	4.438.999,46
Total	6.535.978,49	6.750.443,46

